

LURZORUA + HEGALKINA + LURPEA
ESKUBIDEAK eta BETEBEHARRAK
Jabe bakoitzak bere ondarearen
eskubideak eta betebeharrak mugatutak ditu

18. artikulua. Lurzoruaren gaineko jabetza-eskubideak HIRIGINTZAREN ALDETIK duen edukia integratzea

- 1. Hirigintzaren antolamenduak** –lege honek eta lege hau garatzen duten xedapenek ezartzen dutenak–, eta, antolamendu horren ondorioz, baita lurralde- eta hirigintza-plangintzak ere, **zedarritu eta definitu egiten dituzte lurzoruaren, lurpearen eta hegalkinaren gaineko jabetzaren ahalmenak eta eginbeharrak**. Hain zuzen ere, **sailkapenaren eta kalifikazioaren bitartez, lurzoruaren gaineko jabetza** hori eta etxeak, eraikinak eta instalazioak dagozkien helburuekin lotzen dituzte; bai eta dagozkien **egikaritze-epeekin ere, programazioaren bitartez**.
- 2. Zehatz esatearren, hirigintza-antolamenduak, lurrazalari atxikitako hegalkinari eta lurpeari izendatzen dizkion eraikigarritasunaz eta erabilerez gainera, lurpea zerbitzu edo erabilera publikoetarako erabiltzea** ezarri dezake, bai eta **onura publikoaren edo gizarte-interesaren** aldeko helburuetarako erabiltzea ere. Ondorioz, historiarako edo **kulturarako interesa** duten aztarna arkeologikoak **gordetzea** ezarri dezake, edo **baliabide naturalei**, batez ere hidrologikoei, eragin diezaieketen **arriskuei aurrea hartzea**.
- 3. Hirigintzaren antolamenduak ez die lurzoruaren jabeek kalte-ordaina jasotzeko eskubiderik ematen,** legeak aurreikusitako kasuetan izan ezik eta herri-administrazioen ondare erantzukizunaren araubide orokorrek bat etorritik betiere.
- 4. Ez die, orobat, lurgainaren jabeek kalte-ordainerako eskubiderik ematen** 2. paragrafo horri jarraituz **lurpeari ezar dakioken erabilerarengatik**, betiere erabilera horrek ez badio nolabait eragiten edo kaltea ekartzen hirigintzaren aldetik duen eraikigarritasunari edo lurpeari –lurgainari lotuta– esleitu zaion erabilerari.

19. artikulua.

Lurzuaren jabetzaren gaineko eskubideen eta eginbeharren **ESTATUTU-IZAERA**

Lurzoria eta etxeak, eraikinak nahiz instalazioak **besterenduz gero**, ez da lurzuaren jabearen egoera aldatzen, hirigintzaren antolamenduak eta antolamendu hori egikaritu edo aplikatzeko eman diren egintzek zedarritzen duten egoera, alegia. **Eskuratzailerak eskualdatzailearen lekua hartuko du legezko subrogazioaren bidez**, baita urbanizazioa eta eraikuntza direla-eta hartutako konpromisoei buruz ere. Hala ere, bidezko diren akzioak erabili ahal izango ditu eskualdatzailearen aurka.

Lurzuaren jabetzak hirigintzaren aldetik duen legezko edukia

20. artikulua. **AHALMENAK ORO HAR**

Lurzuaren gaineko jabetza-eskubidearen edukia, lurzuaren sailkapenagatik dagokiokeen araubidea gorabehera, hau da: **ondasuna bere egoera, ezaugarri objektiboak eta helburua kontuan hartuta arruntasunez erabili, gozatu eta ustiatu ahal izatea**. Erabili, gozatu eta ustiatu ahal izate horiek, ordea, bat etorri beharko dute edo, betiere, ezingo dira bateraezin izan ondasunari aplikatzekoa zaion **administrazio-legeriarekin eta, batez ere, hirigintzaren antolamendurekin**. Administrazio-isiltasunaren bitartez ezingo da inoiz ere hirigintza-ahalmenik eskuratu, baldin eta lege honetan, aplikatzekoa den hirigintzari buruzko legerian edo aplikatzekoa den hirigintza-antolamenduan xedatutakoaren kontra bada.

24. artikulua. EGINBEHARRAK ORO HAR

1.- Eginbehar orokorrak:

- 1.a.- Lurzoruari lurraldearen eta hirigintzaren antolamenduak aurreikusitako erabilera edo erabilerak eman behar zaizkio, eta lurzoruaren gainean dauden etxe, **eraikin eta instalazioak zaindu egin behar dira** legez eska daitezkeen baldintzak betez, hartara era zilegian **ematen zaien erabilera eduki dezaten**.
- 1.b.- **Lurzorua zaindu egin behar da**, eta egoera onean eduki, eta, hala badagokio, baita haren gainean dagoen **landaretza ere**; halako eran non beharrezkoak diren baldintzak betetzen diren higadura-arriskua eta segurtasun edo osasun publikoarentzako **arriskuak saihesteko**, eta beste batzuei edo interes orokorrari –ingurumenari dagokiona barne– eragin dakizkiekeen kalteak edo galerak eragozteko. Era berean, lurzoru hori erabili edo ustiatzerakoan kontuz ibili behar da lurrian, airean edo uretan behar ez den **kutsadurarik ez eragiteko** eta beste batzuen ondasunetara zilegi ez den **isurketarik ez eragiteko**. Aurreko paragrafo horretan ezarritakoa betetzeko, lur-jabeek utzi egin behar dioteherri-administrazio eskudunari bere eskumenak erabiltzeko beharrezkoak direnlanak egiten.
- 1.c.- **Errespetatu** egin behar dira lursailei dagokien **administrazio-legeriak ondasun batzuekin muga egiteagatik** ezarritako mugak. Ondasun horiek, zehazki, ezaugarri hauetako bat izan behar dute: **herri-jabari** naturala izatea; erabilera, obra eta zerbitzu publikoen euskarri edo kokaleku izatea; hegalkinean edo lurpean ustiapen erreserbatu edo arautuko baliabide naturalak edukitzea.
(ZORTASUNAK)
- 1.d.- **Errespetatu egin behar dira historia-, kultura- eta arte-ondarearen legeriak** eta, nolanahi ere, hirigintzako plangintzak **ondasun babestuei ezarritako mugak**. Muga horiek lurzoruari eta haren gaineko eraikin, etxe eta instalazioei ezartzen zaizkie, ondasun babestuen katalogoetan sartuta egoteagatik.

2. Aipatutako **eginbeharrak betetzea nahitaezkoa izango da** titulu honetan aurreikusitako ahalmenak zilegitasunez erabiltzeko.

199. artikulua. KONTSERBATZEKO ETA BIRGAITZEKO EGINBEHARRA

1. Lursail, etxe, eraikin eta instalazioen jabeek nahitaez dute ondasun horiek segurtasun, osasun, begirune eta apaintasun publikoko egoera onean mantentzeko eginbeharra.

Horretarako, behar diren kontserbatze- eta birgaitze-lanak egingo dituzte, bertako bizigaitasuna eta benetako erabilera bermatzeko.

2. Eraikinen jabeek kontserbatzeko eta birgaitzeko lan eta obrei dagokienez, eraikinen jabeek ordaindu beharreko diru-kopuruak ez du gaindituko eraikinaren eduki normalaren muga. Muga hori honela zehazten da:

a) **Jarduketa isolatuetan, eraikina berriztatzeko kostuaren % 60.**

b) **Jarduketa integratuetan, eraikina berriztatzeko kostuaren % 50.**

Atal honetan ezarritako zenbatekoak **lurzoruaren balioa aintzat hartu gabe kalkulatu**ko dira.

3. Administrazioak jabeari agintzen dizkion kontserbatze- eta birgaitze-lanen kostuak aipatutako muga hori gainditzen badu, soberakin hori ordain dezan eskatu ahalko dio jabeak administrazioari. Edonola ere, administrazioak laguntza publikoak ezarri ahal izago ditu, egoki deritzen baldintzetan, hitzarmenen edo beste tresna batzuen bidez. Higiezina jabeen eta administrazioaren artean ustiatzea jaso ahal izango da hitzarmenotan.

200. artikulua. ETXEA ETA ERAIKINAK ALDIZKA IKUSKATZEA (ITE)

1. Katalogatutako edo babestutako etxe edo eraikinen jabeek, bai eta **50 urtetik gora dituen** eta bizitegi-erabilera duen edozein eraikinen jabeek ere, 10 urterik behin **teknikari fakultatibo** bati agindu beharko diote ikuskapen bat egin dezan, etxe edo eraikinaren kontserbazio- egoera zein den zehazteko.

201/202/203.artikuluak.

LEGEZKO AURRI-EGOERA,ERORTZEKO ZORIAN EGOTEA,EGIKARITZE AGINDUAK

- Egonkortasuna, segurtasuna, estankotasuna eta egituraren sendotasuna berreskuratzeko lanen kostuak kontserbatzeko eginbehar normalaren muga gainditzen duenean.

-Udalari dagokio legezko aurri-egoera deklaratzeari. Pertsonen eta ondasunen kalterik ez egiteko neurriak hartu beharko dira: osorik birgaitzeko edo eraisteko eginbeharra (katalogatu gabeko eraikiak).

osorik birgaitzeko eginbeharra (katalogatutako eraikiak).

21. artikulua. LURZORU URBANIZAEZINEAN

- 1.- Eskala desberdinetako plangintzak berariaz **onargarritzat jotako erabilerak edo jarduerak gauzatzea**, bitarteko tekniko eta instalazio arrunt eta egokiak erabiliz.
- 2.-Egintzak **Hirigintza-eraldaketarik edo lurzoruaren zertarakoa aldatzerik gabe**, ezta horrelako ondoriorik eragin ere; eta **ezaugarri edafologiko eta ekologikoak zaintzeko** modua eman beharko dute. Gainera, higadura, uholde eta suteen arriskua edo segurtasunerako edo osasun publikorako **arriskuak saihesten** direla ziurtatu beharko da egintza horiek gauzatzerakoan.
- 3.- Jarduerak garatzeko behar diren etxegintza-, eraikuntza- edo instalazio-lanak edo -obrak, egokiak izango dira, hirigintza-antolamenduarekin bat etorritik eta baimenak eskuratuz.

22. artikulua. LURZORU URBANIZAGARRIAN ETA HIRI-LURZORU FINKATUGABEAN

- 1.-Egikaritzea jarduketa integratuen bitartez egin behar baldin bada:
 - 1.a.-Lursailek ez duten artean urbanizatzeko jarduketa-programa onarturik eta indarrean dagoenik:
 - 1.a.1.- Lurzoru urbanizaezineko erabilerak eta jarduerak birpartzelazioa behin betiko onarpena lortu arte.
 - 1.a.2.- Hirigintzako plangintzaren arabera egokiak badira, behin-behineko obrak.
 - 1.a.3.- Urbanizatzeko jarduketa-programa egitea, izepidetu eta beharrezko beste gainerako agiri teknikoak, lurzoru urbanizagarri sektorizatugabeak ezik.
 - 1.a.4.- Lurzoru urbanizagarri sektorizatugabeetan, aurrenengo sektore bihurtu, gehi lehen aipatutakoak.
 - 1.b.-Lursailek badutenean urbanizatzeko jarduketa-programa onartua eta indarrean dagoena:
 - 1.b.1.- Egikaritzen parte hartzea eta dagokien hirigintza-eraikigarritasuna izendatuko zaie lursail horiei.
 - 1.b.2.- Dagokion kalte-ordaina edo balio justua jasotzea, baldin eta jarduten duen administrazioak desjabetzaz egikaritzeko sistema publikoa ezarri badu, edo lur-jabeak egikaritzan parte hartzeari uko egin badio bere borondatez.
- 2.-Hiri-lurzoru finkatugabe sailkatuak hirigintza-eraikigarritasuna handitzeagatik:
 - 2.a.-Plangintzaren arabera eraikitzeak ahalmena eta orube bihurtzeko premiazko diren urbanizazio-obrak egitea.
 - 2.b.-Eraikitakoari hirigintza-antolamenduak baimendutako erabilerak emateko ahalmena.



24. artikulua. LURZORU URBANIZAGARRIAN ETA HIRI-LURZORU FINKATUGABEAN

1.a.-Lursailek ez duten artean urbanizatzeko jarduketa-programa onarturik eta indarrean ez duten artean, **behar bezalako egoeran** eduki beharko dira beharrezko baimena emandako **behin-behineko** obren bidez egin diren **eraikuntzak eta instalazioak**. Eta **udalak eskatuz gero, eraitsi egin beharko dira, eta utzi egin beharko dira** horietan gauzatzen ziren **erabilerak eta jarduerak, eta ez da izango** dena delako arrazoiagatik **kalte-ordainik jasotzeko eskubiderik**.

1.b.-Urbanizatzeko jarduketa-programa onartuta eta indarrean dutenean:

1.b.1.- Urbanizatzeko jarduketa-programa egikaritzeak dakartzan onura eta kargak ekitatez banatzeko egiten den **birpartzelatzean parte hartzeko eginbeharra**. Parte hartzetik salbu geratuko da, ordea, hautatutako sistema desjabetzaz egikaritzeko sistema publikoa denean edo egikaritze horretan parte hartzeari uko egin zaionean.

1.b.2.- Jabeak bere gain hartu beharko ditu honako karga hauek:

a) **Udalari doan laga beharko dizkio honako hauek**. Alde batetik, bideak, parke eta lorategi publikoak, kirol, jolas eta aisialdirako gunek publikoak, kulturarako eta irakaskuntzarako instalazio publikoak, babespeko bizitegi- zuzkidurak –hala badagokio–, horiek guztiak egiteko izendatuta dauden lurzoru eta eskubide guztiak; eta orobat, plangintzan aurreikusitako gainerako zuzkidura eta zerbitzu publikoetarako behar direnak. Eta beste aldetik, sistema orokorren saretik jarduketari atxikita dauden osagaiak egikaritzeko behar den lurzoru guztia.

b) **Udalari doan laga beharko dio hirigintza-ekintzak sortutako gainbalioetan erkidegoaren partaidetzari** dagokion lurzorua, edo diru-zenbatekoa, 27. artikuluan ezarritakoaren arabera.

c) Jarduketa horri dagozkion **urbanizazio-obra guztiak ordaindu beharko ditu**, eta, hala badagokio, jarduketa-eremuko obrak, eremu horretako eta **loturako azpiegituren eta zerbitzuen obrak** epe barruan egikaritu. Orobat, **eremu horretan lehendik zeuden azpiegiturak ere sendotu eta handitu beharko ditu**, eta hori **nahiz eta eremutik kanpo egon**, baldin eta jarduketari atxikita badaude hartarako beharrezkoak izateagatik, eta nahiz eta izaera orokorrekoak izan jarduketakoa baino eremu handiagoak hartzeagatik.

1,b.3.- Sortutako **orubeetan eraiki beharra**, aplikatzekoa den plangintzak **ezarritako baldintza materialak eta epeei dagozkienak beteta** eraiki ere.

2. **Hiri-lurzoru finkatugabe** modura sailkatutako lursailen kasuan, baldin eta lehendik lege zeukan **hirigintza-eraikigarritasun haztatua handitzeagatik** sailkatu bada horrela, lurzoru horri dagokion zuzkidura-karga kentzeko egin beharra, edo, hori ezin denean, balio baliokideko kalte-ordain ekonomikoa emateko egin beharra, diru hori zuzkiduretarako lurzorua eskuratzeko erabili dadin. Hori guztia araudietan ezarritako baldintzen arabera egingo da. Zuzkiduraren lagapena, inola ere, izendatutako hirigintza-eraikigarritasunaren handitzeari dagokiona izango da, lege honetako 79.1 artikulua arabera.

Lurzoruaren jabetzak hirigintzaren aldetik **DUEN LEGEZKO EDUKIA: AHALMENAK**

23. artikulua. HIRI-LURZORU FINKATUAN

- 1.- **Eraikitze**ko ahalmena eta batera, beharrezkoa balitz, **urbanizazioa osatzea**.
- 2.- Etxe, eraikin eta instalazioei aplikatzekoa den hirigintza-antolamenduak baimendutako erabilerak emateko ahalmena, haietan erabilera horiei **dagozkion jarduerak gauzatuta**.

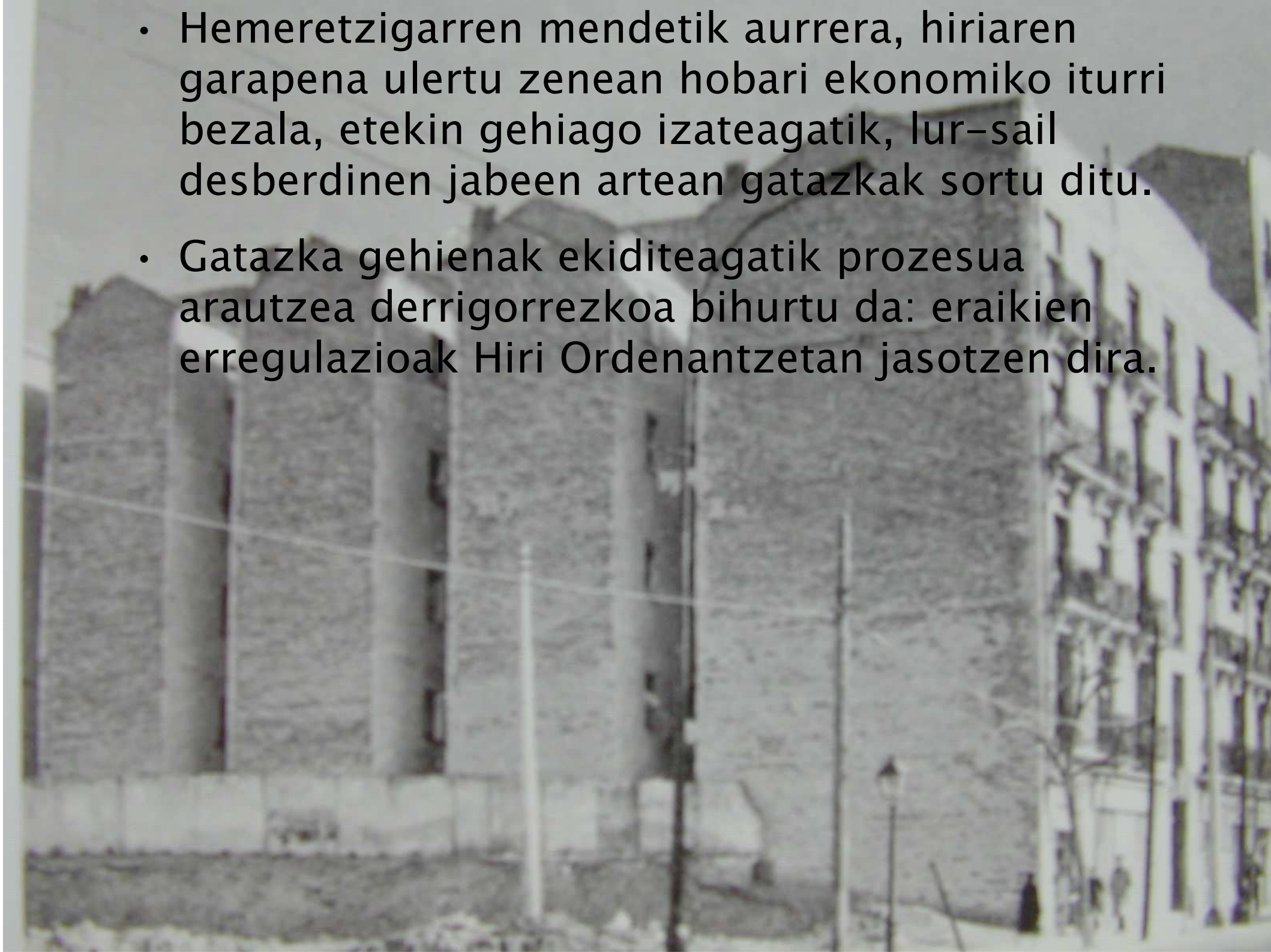
Lurzoruaren jabetzak hirigintzaren aldetik **DUEN LEGEZKO EDUKIA: EGINBEHARRAK**

23. artikulua. HIRI-LURZORU FINKATUAN

1.- Beharrezkoa balitz, plangintzatik eratorritako **onura eta kargak ekitatez banatu beharko dira** eta jabeak bere kontu **osatu egiteke dauden urbanizazio obrak** eraikitzen hasi aurretik edo hastearekin batera osatu ere, aplikatzekoa den hirigintza-antolamenduak eskatzen duen eran. Gainera, obra horiek egikaritutako dituela ziurtatzeko, udalaren aurrean fidantza jarri beharko du, eta partzelako barruko lursailetatik plan orokorraren antolamendu xehatuak eta xehetasun-azterketak bideak, **espaloiak eta bestelako espazio libreak** eratze zuzkidura publikoetarako izendatu dituenak, berriz, **doan laga beharko dizkio udalari**.

2. **Orube horretan eraiki beharra dauka**, eta eraiki ere, aplikatzekoa den hirigintza-antolamenduak ezarritako **baldintzak betez** (hala baldintza materialak nola epeei dagozkienak) egin beharko du. **(ORDENANTZAK)**

- Hemeretzigarren mendetik aurrera, hiriaren garapena ulertu zenean hobari ekonomiko iturri bezala, etekin gehiago izateagatik, lur-sail desberdinen jabeen artean gatazkak sortu ditu.
- Gatazka gehienak ekiditeagatik prozesua arautzea derrigorrezkoa bihurtu da: eraikien erregulazioak Hiri Ordenantzetan jasotzen dira.

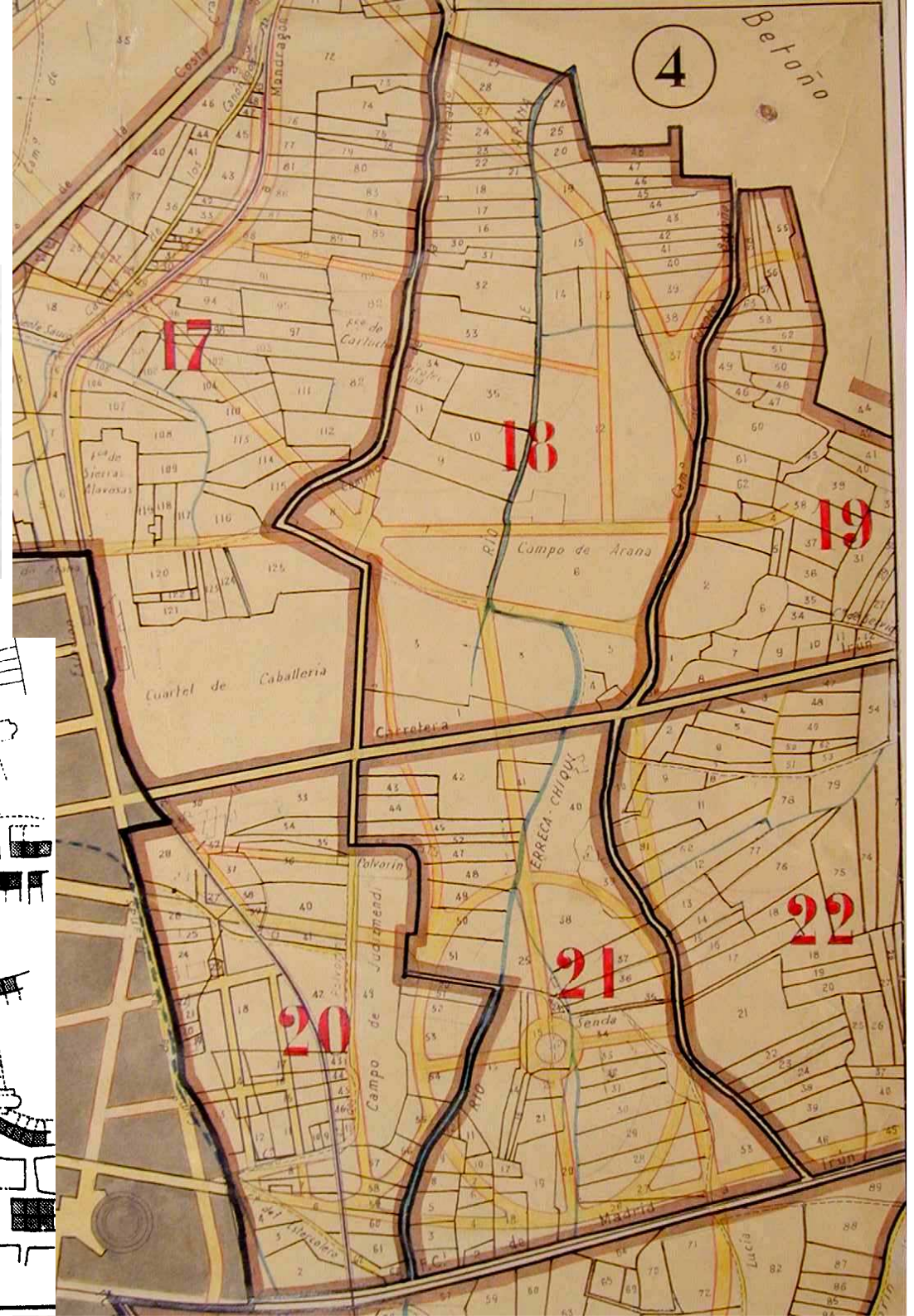
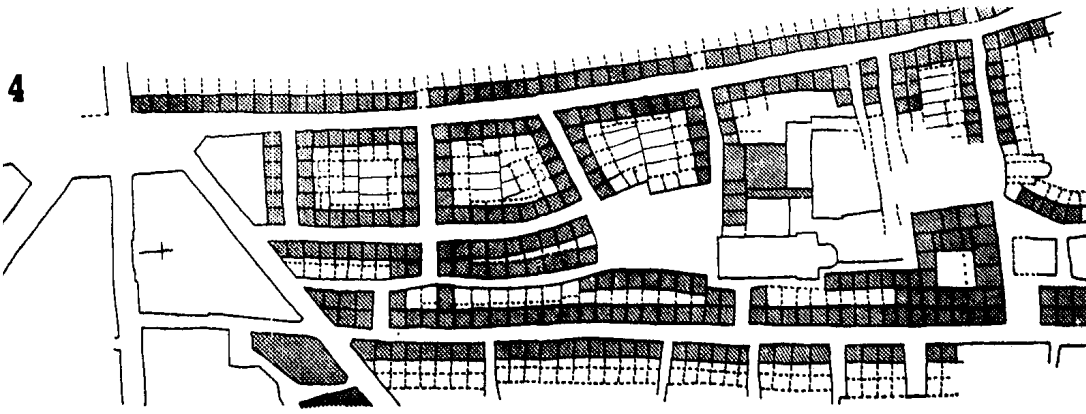
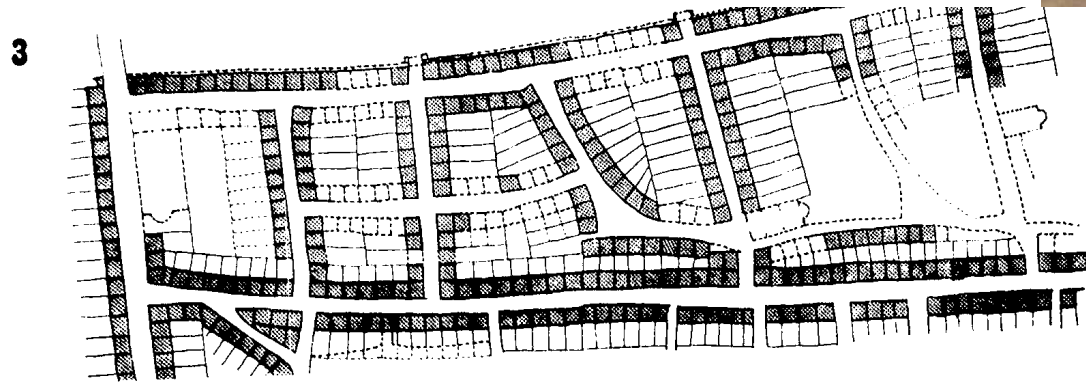




27. artikulua.

Erkidegoak hirigintzako ekintzan **SORTUTAKO GAINBALIOETAN PARTE HARTZEA**

1. Herri-erakundeek hirigintzako ekintzan **sortutako gainbalioetan erkidegoak parte har dezan, hiri-lurzoru finkatugabearen eta lurzoru urbanizagarriaren jabeek doan laga beharko diote udalari batez besteko hirigintza-eraikigarritasunaren (% 10i) %15i** dagokion lurzorua, urbanizazio-kostuetatik libre, 35. artikuluan ezarritako eran.
2. Hala **hiri-lurzoruan**, baldin eta areak eta egikaritze-unitateak zedarrituta badauzka, nola **lurzoru urbanizagarri sektorizatuan, jabeek eskubidea izango dute egikaritze-unitatearen batez besteko hirigintza-eraikigarritasunaren (% 90) %85** eskuratzeko, hori guztia 35. artikuluan ezarritako eran.
3. **Hiri-lurzoru finkatugabe** modura sailkatutako lursailen kasuan, baldin eta lehendik lege zegoen hirigintza-eraikigarritasun haztatua handitzeagatik sailkatu bada horrela, **jabeek eskubidea izango dute handitutako hirigintza-eraikigarritasunaren (% 90) %85** eskuratzeko. Beraz, lursailari izendatutako hirigintza-eraikigarritasunaren handitzeari erreferituta egingo da partaidetza.
4. Artikulu honetan arautzen den **lagatze-modua partzela eraikigarrien** kasuan gauzatuko da. Lege honek **etxebizitza babestuak egiteko** lurzorua erreserbatzera behartzen ez dituen eta erabilera nagusia bizitegirakoa duen area, sektore edo, hala badagokio, egikaritze- unitatean helburu horretarako lurzorurik aurreikusten ez duten udalek, inola ere, babes publikoko etxebizitzak egiteko izendatu beharko dituzte goian azaldutako eran lortutako lursailak.
5. Aurreko paragrafo horretan xedatutakoa gorabehera, barrutiaren birpartzelazioaren ondorioz toki **administrazioak, gutxienez, orube baten edo partzela eraikigarri baten jabetza betea eskuratzen ez duenean**, artikulu honetan aurreikusitako eraikigarritasunaren lagapena **dirutan ordaindu ahal izango da**, dagokion balioaren arabera, osorik edo zati baten. Diru hori udalaren lurzoru-ondarea eskuratu behar denerako erabiliko da, bai eta ondare horri eusteko ere.



38. artikulua. ADMINISTRAZIOAREN ESKU-HARTZEA PARTZELAZIO-EGINTZETAN

1. Edozein egintza udalaren esku-hartzearen menpe egongo da, baldin eta egintza horren ondorioa, zuzena zein zeharkakoa, eta **lurzoru-mota edozein dela ere, orubeak, partzelak, finkak edo lursailak lote edo finka berri edo lokabe bi edo gehiagotan zatitzea bada**, aldi berean zein hurrenez hurren.
2. Partzelak zatitzeko egintzak, udalaren esku-hartzearen menpekoa izanik, hirigintzako partzelazio-izaerarik ez baldin badu, udalak hartarako beharrezkoa den **banantze-lizentzia** emango du.

40. artikulua. FINKA, PARTZELA ETA ORUBEEN ZATIEZINTASUNA

- Plangintzak markatzen duena **gutxieneko** bezala.
- Gutxienekoa baino azalera bikoitza ez duena.**
- Hirigintza-eraikigarritasuna** azaleraren arabera esleituta dutenak, baldin eta azalera horri **dagokion guztia materializatu bada.**
- Bere gainean dagoen **eraikinari** legez atxikita edo **lotuta daudenak.**

41. artikulua. HIRIGINTZAKO PARTZELAZIOEN ARAUBIDEA

1. Hirigintza-partzelazioa **debekatuta** egongo da honako kasu hauetan:
 - a) **Hiri-lurzoru finkatuan**, baldin eta lurzoru horrek **ez badauka onartuta eta indarrean dagoen antolamendu xehaturik.**
 - b) **Hiri-lurzoru finkatugabea eta lurzoru urbanizagarri sektorizatuan**, baldin eta lurzoruok **ez badaukate onartuta eta indarrean dagoen urbanizatzeko jarduketa-programarik.**
 - c) **Lurzoru urbanizaezin guztian eta lurzoru urbanizagarri sektorizatugabea.**
2. Aurreko zenbakiko **debekutik salbuetsita egongo dira hiri-lurzoruaren eta lurzoru urbanizagarriaren gaineko banantze-egintzak**, baldin eta urbanizatzeko jarduketa-programa batean dauden lursailak hirigintza-eraldaketako prozesura biltzeko **derrigorrezkoak badira.**

42. artikulua. BIRPARTZELAZIOA

1. Partzelaziotzat egikaritze-unitate bateko finkak multzokatzea joko da, **beste zatiketa bat, planari doitutakoa**, egite aldera. Eta horren ondorioz **sortzen diren partzelak interesdunei esleituko zaizkie, bakoitzak dituen eskubideen heinean.**

2. Birpartzelazioak ondoko xedeetako edozein izan dezake:

a) Birpartzelazioaren aurretik dauden finka, partzela eta orubeak **erregularizatzea.**

b) Hirigintza-antolamenduaren **ondoriozko onurak eta kargak modu bidezkoan banatzea, urbanizazio- eta egikaritze-gastuak barne.** Hartarako, eta hirigintza-antolamenduak, dagokion eremuan, tipologiaren aldetik ezberdinak diren hirigintza-erabilerak aurreikusten baditu, eta horien ondorioz eraikitze-unitate bakoitzeko ekonomi errendimendu ezberdinak sortu badaitezke, orduan, haztatze-koefiziente zuzentzaileak erabili beharko dira, 35. artikuluari jarraiki.

c) **Hirigintza-eraikigarritasun fisikoa**, betiere, plangintzaren antolamendu xehatuaren arabera euskarri egoki izan dezakeen **lurzoruan kokatzea.**

d) Lursailak eta, hala badagokio, **derrigorrean eta dohain laga beharreko eskubideak udalari esleitzea.**

e) Eragile urbanizatzaileari, hain zuzen, egin duen kudeaketaren eta urbanizazioaren ordainketa gisa dagozkion lursailak eta, behar bada, eskubideak esleitzea.

f) **Jabeei** –hala badagokio, nahitaez, eta bakoitzak dituen eskubideen arabera–, **hasierako finka, partzela edo orubeen orde, egikaritzearen ondoriozko orubeak ematea.**

3. Artikulu honetako 2. paragrafoko e) eta f) idatz-zatiek xedatzen dituzten kasuetan, birpartzelatzeko erabili diren irizpideei jarraituko zaie finkak, **lursailak edo orubeak esleitzeko.** Bi modu hauetako edozein erabiliko da:

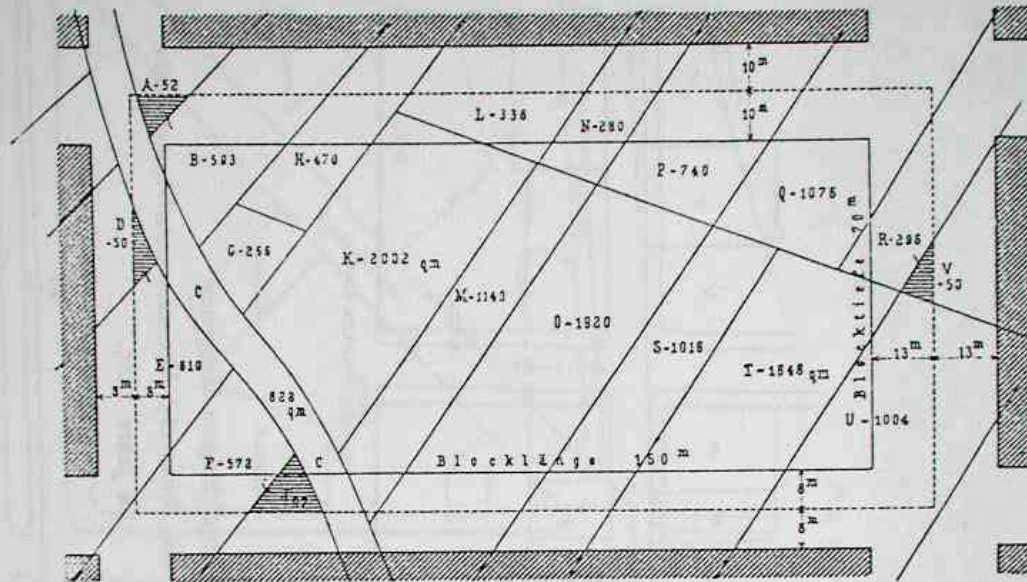
a) **Jabearen eskubide den hirigintza-eraikigarritasunaren euskarri izateko beharrezko orube-azalera.**

Eraikigarritasun hori, hala badagokio, urbanizazio- eta kudeaketa kostuak ordaintzeari lotuta geratuko da.

b) Urbanizazio- eta kudeaketa-kostuen balioari dagokion hirigintza-eraikigarritasuna kendu ondoren, jabeari dagokion hirigintza-eraikigarritasunaren euskarri izateko behar den orube-azalera.

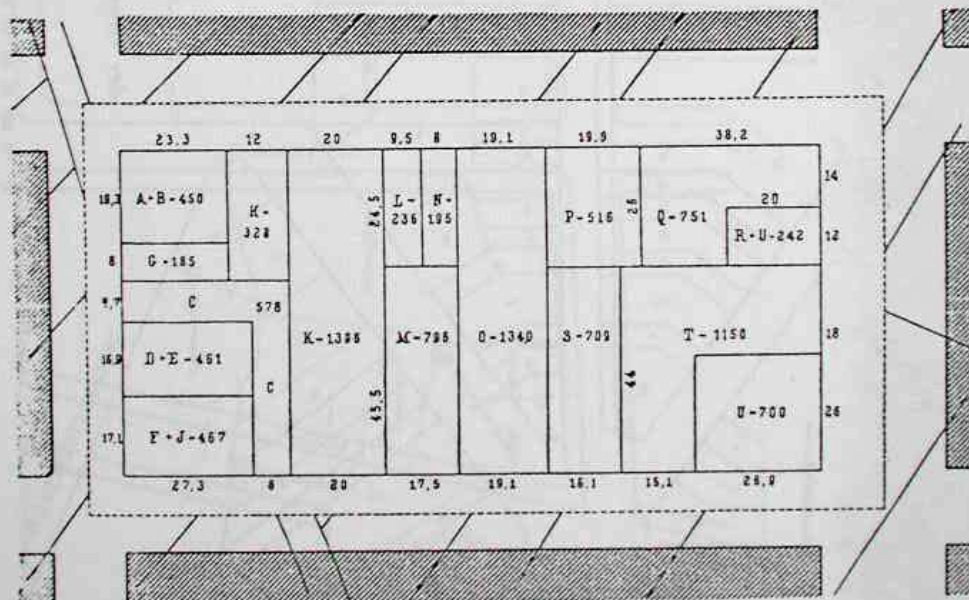
4. Jarduketa integratu batean programa onartzeak, hain justu, **birpartzelatzeko egoeran** jartzen ditu jarduketan **dauden lursailak**, eta birpartzelatzeko eragiketa **administrazio-bidetik irmoa izan bitartean debekatuta egongo da partzelatzeko eta eraikitze lizentziarik ematea.** Birpartzelazioa borondatez edo nahitaez egin daiteke, bai eta lurrean edo, bestela, ordeko kalte-ordainaren bidez ere.

Fig. 524.

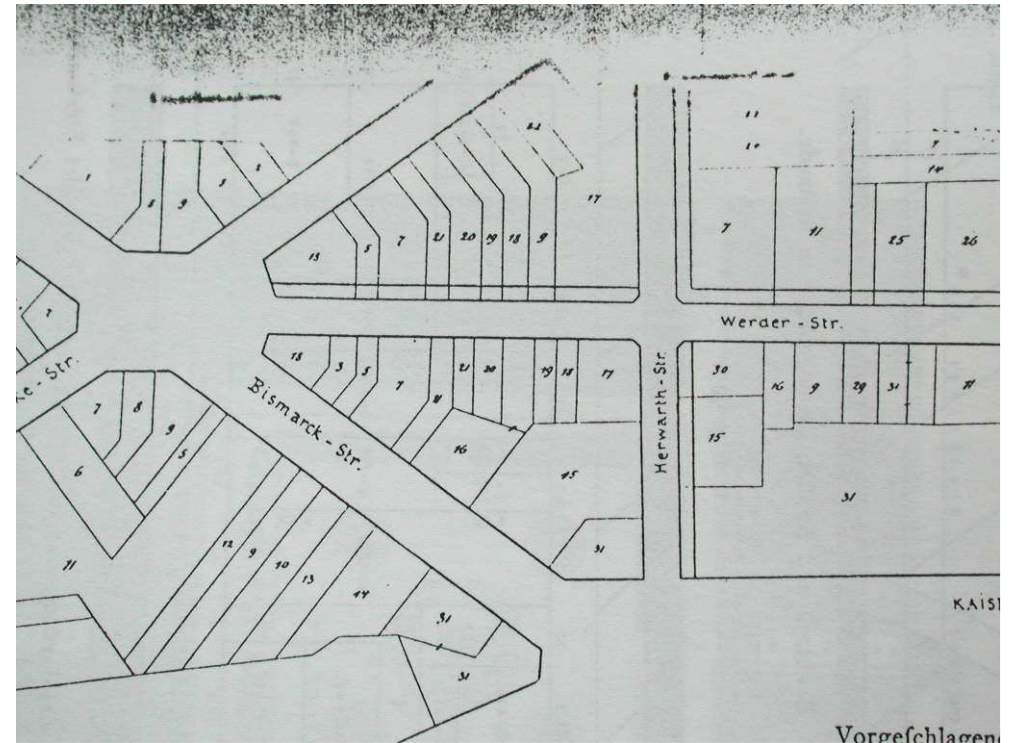
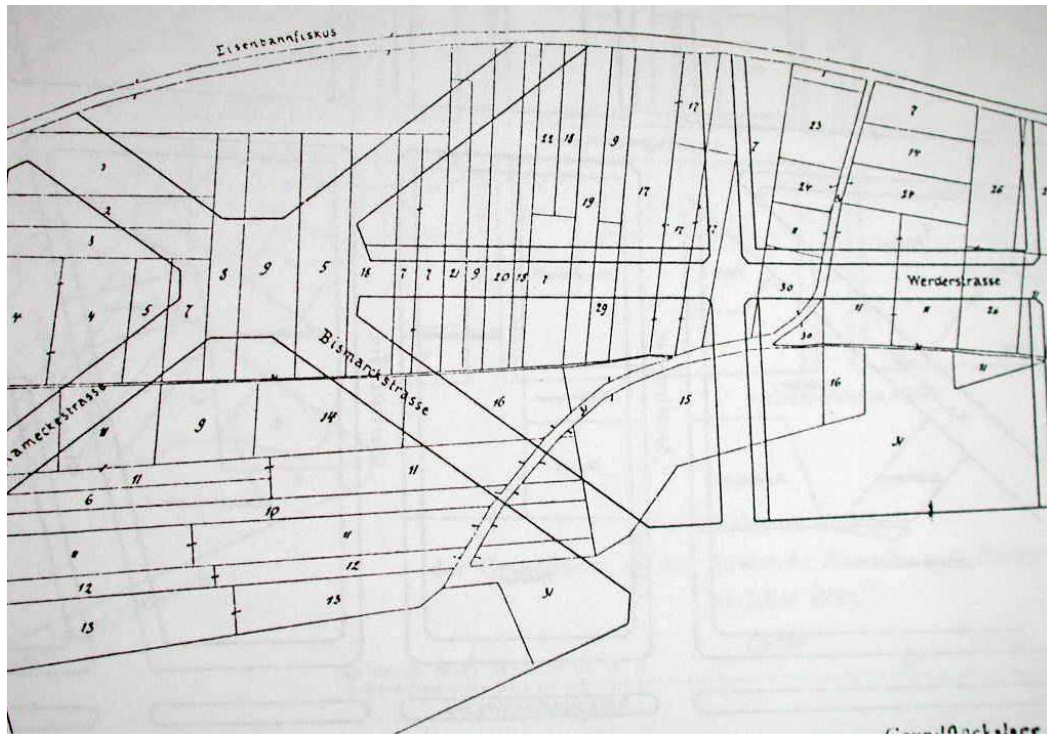
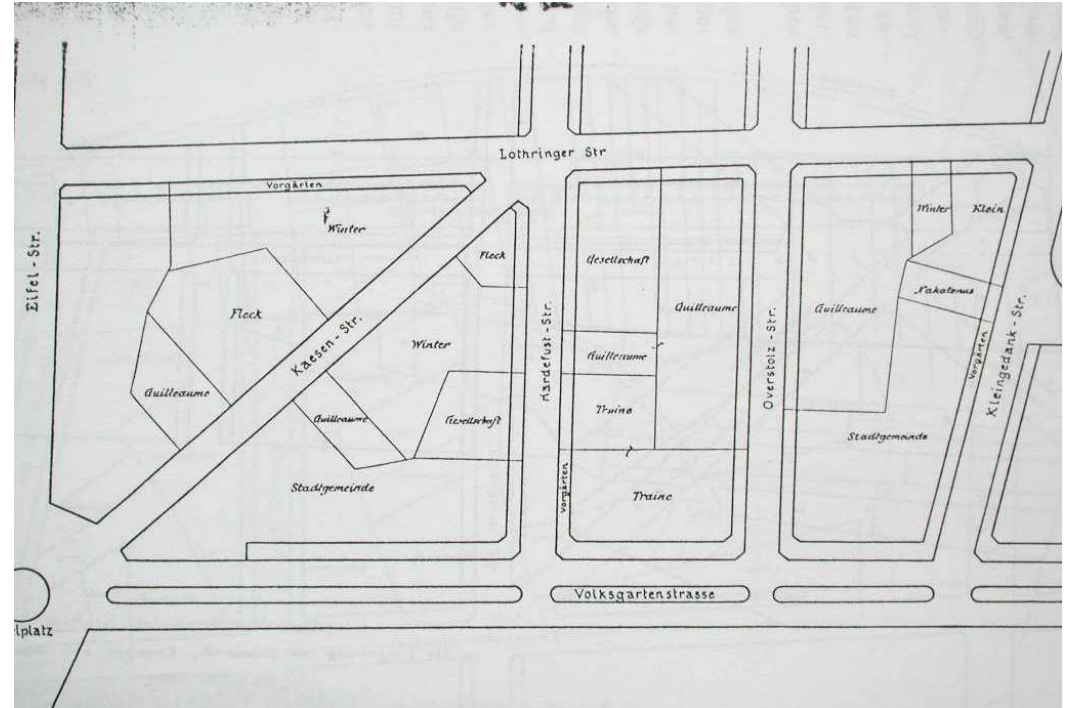
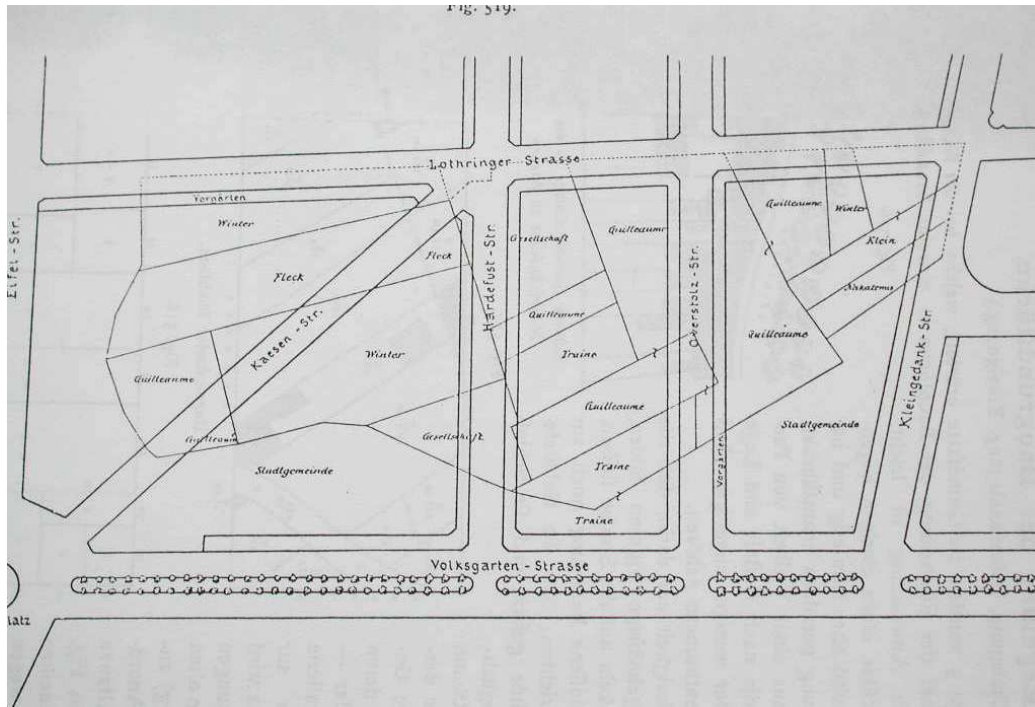


Baublock und Strafen im ungeordneten Zustande.

Fig. 525.



Jabego pribatuen birkokapena



ERAIKIGARRITASUN FISIKOA, HIRIGINTZAKOA, HAZTATUA ETA BATEZ BESTEKO

1. **Eraikigarritasun fisiko** edo gordintzat (*edificabilidad física o bruta*) honako hau hartuko da: hirigintza-antolamenduak lurralde-eremu jakin baterako ezarritako sabai-azalera osoa, eraikitakoa eta eraiki gabea, sestra gainekoa eta sestra azpikoa.
2. Eraikigarritasun fisiko edo gordina bi erataraz adierazi ahal izango da: sabai-metro koadroko guztizko kopuru batez, edo lurzoru-metro koadro bakoitzeko sabai-metro koadrotan; bi kasuetan, eraikigarritasun hori zehaztu beharra duen lurralde-eremuari dagokiola. Lehendik dauden orube, partzela edo eraikuntzez bezainbatean, hirigintza- antolamenduak bi aukera izango ditu eraikigarritasun fisiko edo gordinari dagokionez: profilak, garaierak edo eraikuntzaren forma edo bolumena arautzeko beste parametro batzuk jarrita adieraziko du, edo lehendik dagoen eraikigarritasuna finkatzea aipatuko du.
3. **Hirigintza-eraikigarrintasuntzat** (*edificabilidad urbanística*) honako hau hartuko da: hirigintza-antolamenduak lurralde-eremu jakin batean kokatzen dituen aprobetxamenduzko erabilera edo jarduerari dagokien eraikigarritasun fisikoa. Beraz, kanpoan geldituko da eremu horretarako lehendik dauden edo aurreikusita dauden zuzkidura publikoen eraikigarritasun fisikoa.
4. Lurralde-eremu jakin bateko **eraikigarritasun haztatua** (*edificabilidad ponderada*) biderkadura batzuen batuketa izango da, eta biderkatuko direnak, berriz, ondokoak: batetik, erabilera bakoitzeko edo balio baliokidea duten erabilera-talde bakoitzeko eraikigarritasuna, eta bestetik, lurzoru urbanizatuak erabilera bakoitzerako edo erabilera-talde bakoitzerako duen oihartzunbalioaren eta eremuko erabilera ohikoentzat definitutakoaren oihartzun-balioaren arteko harremana adierazten duten haztatze- edo homogeneousazio-koefizienteak. Eraikigarritasun haztatua, bestalde, erabilera ohikoeneko sabai-metro karratuz adierazten da.
5. Lurralde-eremu jakin bateko **batez besteko eraikigarritasuna** (*edificabilidad media*) zatidura bat izango da: zatikizuna eremuko eraikigarritasun haztatua izango da, eta zatitzailea, berriz, eremu horretako azalera osoa. Hartarako, azalera horren barruan sartuko dira dena delako lurralde-eremuaren sistema orokorretako sarearen zuzkidura publikoetan sartutako edo hari atxikitako lursailen azalera. Azalera horretatik kanpo geldituko dira, soilik, lehendik dauden eta hirigintza-antolamenduak finkatzen dituen sistema orokorren azalerak. Lurralde eremuan sartuta dauden erabilera edo jabari publikoko zuzkidura sistemetako lursailak dagokienez, 146. artikuluan ezarritakoa bete beharko da.